

**UNENDLICHE WEIDEN** Bis zur Schlachtreife leben Uruguays Rinder völlig autark. Die Hektarpreise haben sich in den letzten zehn Jahren teilweise versechsfacht



**BELLEVUE  
WELTREISE**

**Immobilienmärkte ferner  
Länder im Fokus. Diesmal:  
Uruguay**



**Unser Experte:  
August Scheiffele,  
Wittlinger Real Estate**

## AUF NACH ÖKOQUAY!

Investitionen in Uruguay sind längst kein Geheimtipp mehr. Aber noch lohnend. Die Zukunft des Landes heißt Bio-Landwirtschaft

**B**este Steaks von natürlich aufgewachsenen Rindern und eine Fußballnationalmannschaft, die vor Ewigkeiten zweimal die Weltmeisterschaft gewonnen hat und deren Körpereinsatz bis heute als nicht gerade zimperlich gilt – das fällt einem vielleicht zu Uruguay ein.

Es lohnt aber durchaus, sich näher mit der „Republik östlich des Uruguay“ zu befassen. Das kleine Land zwischen den großen Nachbarn Brasilien und Argentinien ist mit etwas über 176.000 Quadratkilometern etwa halb so groß wie die Bundesrepublik. Die 3,5 Millionen Uruguayos stammen zum überwiegenden Teil von spanischen und italienischen Einwanderern ab. Weit über die Hälfte der Einwohner lebt in der Hauptstadt Montevideo und den Departamentos am Río de la Plata. Wichtigste Wirtschaftszweige des Landes sind der Bausektor und die Landwirtschaft, wobei die klassische Haltung von Schafen und Rindern immer mehr Konkurrenz vom Ackerbau bekommt.

Seit 15 Jahren berät der gelernte Agrartechniker August Scheiffele Investoren und Immobilienkäufer in Uruguay. BELLEVUE sprach mit dem gebürtigen Schwaben über die Möglichkeiten, die das Land im Süden Südamerikas bietet.

**Herr Scheiffele, welches sind Ihre schlagenden Argumente für ein Engagement am Río de la Plata?**

**August Scheiffele:** Politische Stabilität, persönliche Sicherheit, seit fast zehn Jahren solides Wirtschaftswachstum, breite Mittelschicht, wenig Korruption, große Zukunft mit Bio-Landwirtschaft, umweltfreundliche Energiepolitik, gute Infrastruktur, attraktive Steuern, Investoren sind willkommen. Ein nettes, friedliches Land mit reizenden Menschen.

**Wer sind Ihre Interessenten?**

Es gibt im Prinzip drei Gruppen von Investoren: für den Agrarsektor, für den Tourismussektor und Privatleute auf der Suche nach einem schönen Haus oder Apartment in Meeresnähe.

**Wie beurteilt der Landwirtschaftsexperte August Scheiffele Uruguays Bodenqualitäten?**

Alle Bodenqualitäten in ganzen Land sind im sogenannten Coneat exakt katalogisiert und bewertet. Böden mit einem Index-Wert von bis zu 80 eignen sich in erster Linie für Forstwirtschaft, von 80 bis 120 für Viehzucht und ab ca. 120 für Ackerbau. Generell gilt: Die Böden im Landesinneren, im Westen von Uruguay sind eher Ackerland, die Böden in Richtung Brasilien vorwiegend Weideland.

**Was zahlt man heute für den Hektar?**

Beim Weideland zwischen 3.000 und 4.000 US-Dollar, beim Ackerland bis zu 12.000 Dollar für Spitzenlagen. 200 bis 300 Hektar sollte eine Ackerlandfarm schon umfassen, sonst kann man davon kaum leben. Viehzucht braucht noch bedeutend mehr Platz. Insgesamt sollte man 1,5 bis zwei Millionen Dollar mitbringen, wenn man es richtig machen will.

**Der Traum vom Neustart als Haciennero in Südamerika hat also seinen Preis?**

Ja, mit 100.000 Euro werden Sie heute wenig erreichen. Das war vor zehn Jahren noch deutlich anders. Da kostete der Hektar ordentlicher Ackerboden noch 900 Dollar, heute 6.000.

**Ist der Zug für lohnende Investitionen wieder einmal bereits abgefahren?**

Das würde ich so nicht sagen. Die großen Boomzeiten sind vorüber, die Goldgräberstimmung ist passé. Preise haben sich normalisiert. Sie sind kalkulierbar geworden. Die Zahl der Investoren aus dem kriselnden Nachbarland Argentinien ist deutlich reduziert, dafür kommen zunehmend Interessenten aus Brasilien und Europa. Jetzt ist eine gute Zeit zum Investieren.

**Kommen wir zum Tourismus. Uruguay ist nicht gerade als Badeparadies bekannt. Wann ist Saison?**

Uruguay hat ein subtropisches bis gemäßigtes Klima und im Vergleich zu Europa gegenteilige Jahreszeiten. Der Sommer beginnt im Dezember und endet im April – mit durchschnittlichen Tageshöchsttemperaturen von bis zu 30 Grad. Im Winterhalbjahr Mai bis November sinken die Temperaturen manchmal nachts auf den Gefrierpunkt, tagsüber werden bis zu 15 Grad erreicht. Das Klima ist also eher mit Frank-

reich zu vergleichen als mit dem von Nordbrasilien. Höhepunkt der Hochsaison ist zu Karneval im Februar. Dann platzt Punta del Este aus allen Nähten.

**Welches sind die beliebtesten Lagen und begehrtesten Standorte?**

Punta del Este ist natürlich der bekannteste Name, ist aber im Prinzip nur ein mittelgroßer Ort auf einer Landzunge – die eine Seite in der breiten Mündung des Río de la Plata, die andere im Atlantik. Die touristisch attraktive Gegend beginnt schon vor Maldonado und zieht sich bis zu den Stränden mit dem gewissen Touch; von Punta Ballena, Garzón und José Ignacio. Aber auch Montevideo wird immer attraktiver und verzeichnet steigende Gästezahlen. Investitionen in Hotelanlagen erwirtschaften in Uruguay Renditen von zwölf bis 18 Prozent.

**Mit welchen Preisen muss man bei Apartments und Häusern kalkulieren?**

In den attraktiven Orten am Atlantik oder an der Mündung des Río de la Plata beginnen die Preise für ordentliche Häuser bei 200.000 Dollar. Luxusvillen in guter Lage von Punta del Este gibt es ab knapp einer Million, die teuersten Objekte in Bestlage mit Privatbucht und prominenter Nachbarschaft kosten bis 15 Millionen Dollar. Schöne Apartments gibt es ab 100.000 Dollar. Ausländische Investoren sind gern gesehen, und eine Aufenthaltsgenehmigung für ein Jahr oder sogar zehn Jahre stellt normalerweise kein Problem da. Auch die Steuergesetzgebung gilt als durchaus unternehmerfreundlich. ■



**HOCHSOMMER IM FEBRUAR** Strand und Apartmenthäuser im bekannten Urlaubsort Punta del Este (oben), Zentrum von Uruguays Hauptstadt Montevideo (unten)

## Aktuelle Angebote aus Uruguay



**WOHNUNGEN MIT BLICK ÜBER PUNTA DEL ESTE**  
Apartmenthaus mit 22 Etagen, Wohnungen mit 1–3 Schlafzimmern, 1–2 Bäder, teilweise Meerblick **Wohnflächen** ca. 65 bis 145 m<sup>2</sup>  
**Preise** ab 160.000 US-Dollar **Kontakt** Wittlinger Real Estate, Tel. (07336) 85 74



**ACKERBAUBETRIEB MIT 340 HEKTAR**  
Landwirtschaftsbetrieb im Departamento Soriano, 250 km westlich von Montevideo, 340 ha, Bodenqualität nach Coneat-Index: 150 **Preis** 9.800 US-Dollar/ha **Kontakt** Wittlinger Real Estate, Tel. (07336) 85 74



**VILLA DIREKT AM STRAND BEI PUNTA BALLENA**  
Villa direkt am Ufer des Río de la Plata, wenige Kilometer östlich vom Urlaubsort Punta Ballena **Grundstück** ca. 1.200 m<sup>2</sup> **Wohnflächen** ca. 500 m<sup>2</sup> **Preis** auf Anfrage **Kontakt** Wittlinger Real Estate, Tel. (07336) 85 74

FOTO: Avenue Images (1), laif (1), (1) F1 Online (1), Laif, Anbieter (4)